

# БИЗНЕС-ПЛАН



## Постройки эко-отеля «Forest&Sea» в Ростовской области



Ростовская область - 2015

## Резюме

*Адаптация данного бизнес-плана возможна под аналогичный проект на территории России, Украины и стран СНГ.*

**Идея проекта:** разработка концепции постройки эко-отеля «Forest&Sea» на берегу моря.

**Месторасположение проекта:** Ростовская область, возле г. Таганрога на берегу Азовского моря.

### **Преимущества проекта:**

- выгодное расположение участка – возле г. Таганрог;
- наличие всей необходимой инфраструктуры в непосредственной близости от участка и развитой инфраструктуры – в Таганроге;
- расположение на берегу Азовского моря;
- уникальный для региона формат отеля.

### **Целевая аудитория проекта:**

- люди, для которых экологичность и простота жилого помещения имеет приоритетное значение;
- молодые семьи;
- люди, которые хотят отдохнуть одновременно недалеко от пляжа и среди природы (леса);
- молодежные компании;
- спортивные команды (лыжные и сноуборд) – на период ноябрь-апрель;
- люди, которые выступают за поддержку защиты окружающей среды, озабочены вопросами и проблемами экологии;
- жители шумных больших городов, желающие пожить в тишине наедине с природой.

### *Показатели эффективности проекта*

<b>Показатель</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Значение</b>
Выручка	руб.	***
Заграты	руб.	***
Валовая прибыль	руб.	***
Чистая прибыль	руб.	***
Чистая приведенная стоимость (NPV)	руб.	***
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	***
Необходимый объем инвестиций	руб.	***
<b>СРОКИ ОКУПАЕМОСТИ</b>		
Простой	квартал	14
Дисконтированный	квартал	15

### *Выдержки из исследования*

В 2015 году на территории всей России находится более 10 тыс. гостиниц и других средств размещения. Наибольшее число гостиниц расположено в Центральном федеральном округе, второй по популярности – Южный, это связано с хорошо развитой туристической сферой на побережье Азовского моря в этом округе.

\*\*\*

Эксперты прогнозируют в 2015 году увеличение объема инвестиционных контрактов в сфере глобального гостиничного бизнеса до 68 млрд. долларов. При этом ожидается усиление присутствия азиатского капитала.

Если прогнозы экспертов сбудутся, общий объем заключенных договоров в 2015 году будет составлять порядка 65–68 млрд. долларов, этот год станет рекордным за последние восемь лет, и эти показатели превысят прошлогодний объем сделок на 15%.

\*\*\*

В рамках регулярного исследования Hotel Price Index (HPI) от Hotels.com, портал онлайн бронирования отелей выяснил, сколько иностранные путешественники тратят в среднем на проживание в российских отелях.

Согласно исследованию, из 20 государств, проанализированных в отчете, представители 15 в первой половине 2015 года платили больше по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, представители 3 стран заплатили меньше и только для представителей 2 стран цены не изменились.

Больше всех за проживание в российских гостиницах готовы платить бразильцы и швейцарцы. В то время как максимально увеличили бюджет на размещение в 2015 году китайцы – на 29%.

\*\*\*

в США и Европе ежегодно появляются десятки или даже сотни новых эко-комплексов. Они предоставляют своим постояльцам возможности для отдыха в гармонии с природой, без вреда окружающей среде. В России же подобные

комплексы стали появляться сравнительно недавно. В большинстве случаев они спроектированы зарубежными компаниями, а также используют зарубежные технологии. В основном эко–отели и комплексы в России расположены в районе города Санкт–Петербург, на Алтае, а также на побережье озера Байкал и в Краснодарском крае.

В США и Европе эко – отели имеют огромную популярность среди туристов. Это связано не только с экологичной деятельностью данных отелей, но и с перечнем уникальных для каждого отеля дополнительных услуг. Возможность отдохнуть, не нанося при этом вред окружающей среде, стала основным фактором популярности эко – отелей.

\*\*\*

В России же, предложение эко–отелей пока является сомнительным. Многие отельеры используют приставку «эко» в целях привлечения большего числа постояльцев, на деле, не имея ничего общего с эко–отелем.

## Содержание

<b>Перечень таблиц, диаграмм и рисунков</b>	<b>5</b>
<b>Резюме</b>	<b>7</b>
<b>Раздел 1. Детальный анализ участка</b>	<b>9</b>
1.1. Описание участка	9
1.2. Месторасположение, основные факторы	11
1.3. Ландшафтные характеристики участка	12
1.4. Подъезды к участку (используя общественный и личный автотранспорт, километраж/среднее время в рабочие дни)	13
1.5. Анализ транспортных потоков в непосредственной близости от участка	14
1.6. Имидж района и региона	17
1.7. Планы развития территории руководством Ростовской области и органами местного самоуправления	22
1.8. Описание физических, юридических, административных и технико-технологических ограничений участка	26
1.9. Краткая характеристика района	26
<b>Раздел 2. Анализ рынка</b>	<b>30</b>
2.1. Анализ гостиничной сферы в России	30
2.2. Развитие эко-отелей как нового вида размещения туристов	34
2.2. Эко-отели в России	36
<b>Раздел 3. Анализ конкурентной среды отеля</b>	<b>39</b>
3.1. Представленность отелей возле г. Таганрог	39
3.2. Конкурентная канва проекта	45
<b>Раздел 4. Концепция эко-отеля «Forest&amp;Sea»</b>	<b>47</b>
4.1. Концепция эко-отеля	47
4.2. Описание строений	48
4.3. Мастер-план эко-отеля «Forest&Sea»	56
<b>Раздел 5. Маркетинговый план</b>	<b>58</b>
5.1. Целевая аудитория проекта	58
5.2. Каналы продвижения проекта	59
5.3. Бюджет маркетинговой кампании	69
5.4. SWOT-анализ проекта	69

<b>Раздел 6. Финансовый план</b>	<b>71</b>
6.1. Основные параметры проекта	71
6.2. Стоимость услуг	73
6.3. Сезонность проекта	74
6.4. Объем услуг	75
6.5. Выручка проекта	76
6.6. Персонал проекта	78
6.7. Итоговые затраты	79
6.8. Налогообложение	82
6.9. Капиталовложения	82
6.10. Инвестиции	83
6.11. Отчет о прибылях и убытках	83
6.12. Отчет о движении денежных средств	85
6.13. Показатели эффективности гостиничного предприятия	86
6.14. Денежные потоки	86
6.15. Показатели эффективности проекта	87
<b>Информация о компании «VTSConsulting»</b>	<b>89</b>

## Перечень таблиц, диаграмм и рисунков

Таблица 1. Характеристики участка согласно кадастровой карте	10
Таблица 2. Преимущества и недостатки туристической сферы в г. Таганроге	22
Таблица 3. Перечень предприятий Поляковского сельского поселения	27
Таблица 4. Затраты иностранцев на проживание в отелях России	32
Таблица 5. Мотивы размещения в эко-отеле	57
Таблица 7. Популярные в России системы бронирования	62
Таблица 8. Данные социальных сетей России	67
Таблица 9. Маркетинговый бюджет проекта	68
Таблица 10. SWOT-анализ	68
Таблица 11. Ввод новых объектов в эксплуатацию	70
Таблица 12. Основные параметры проекта	70
Рисунок 1. Географическое расположение местности доступной постройки для эко-отеля	8
Рисунок 2. Изображение участка на кадастровой карте	9
Рисунок 3. Размещение участка на карте	11
Рисунок 4. Маршрут «***-Таганрог»	12
Рисунок 5. Дорога к участку	14
Рисунок 6. Маршрут трассы М-23	15
Рисунок 7. Таганрог с высоты птичьего полета	19
Рисунок 8. Географическое расположение Ростовской области	20
Рисунок 9. Схема сельских поселений Неклиновского района	26
Рисунок 10. Церковь Марии Магдалины в хуторе Красный Десант	28
Рисунок 11. Сайт Green Hotel World	34
Рисунок 12. Взаимное размещение гостиниц Таганрога	42
Рисунок 13. Конкурентная канва проекта	45
Рисунок 14. Интерьер дома-коттеджа	48
Рисунок 15. Вариант планировки дома-коттеджа (вариант 1)	49
Рисунок 16. Вариант планировки дома-коттеджа (вариант 2)	49
Рисунок 17. Внутренняя отделка домов-коттеджей проекта	51
Рисунок 18. Варианты отделки фасадов домов-коттеджей проекта	51
Рисунок 19. Конструкция «Гнезда»	52
Рисунок 20. Вариант «Гнезда» №1	53



Рисунок 21. Вариант «Гнезда» №2	54
Рисунок 22. Вариант «Гнезда» №3	54
Рисунок 23. Мастер-план эко-отеля	55
Рисунок 25. Результат поиска по запросу «Отель в Таганроге у моря» в Google	64
Диаграмма 1. Численность населения г. Таганрог, 1990-2015	18
Диаграмма 2. Численность населения Ростовской области, 1994-2015	21
Диаграмма 3. Число гостиниц и аналогичных средств размещения в России, 1992-2014	29
Диаграмма 4. Распределение гостиниц по федеральным округам, 2014	30
Диаграмма 5. Численность размещенных лиц в гостиницах и аналогичных средствах размещения, тыс. чел., 2000-2014	30
Диаграмма 6. Доля рынка операционных систем в России в 2015	61
Диаграмма 7. Количество активных авторов в социальных сетях за месяц	65
Диаграмма 8. Количество сообщений в социальных сетях за месяц	66
Диаграмма 9. Динамика загрузки комплекса, % от плановой (максимальной)	75
Диаграмма 10. Структура выручки проекта по группам, %	76
Диаграмма 11. Динамика выручки проекта, тыс. руб.	76
Диаграмма 12. Денежные средства на конец периода	84

*Благодарим Вас за оказанное доверие*

*и напоминаем, что:*

- ✓ *при покупке бизнес-плана компании «VTSConsulting» вы гарантированно получаете консультацию специалистов, которые работали над конкретным бизнес-планом*
  
- ✓ *в течение одного-двух часов наша команда будет готова отвечать на все вопросы, касающиеся структуры и содержания бизнес-плана.*

*С уважением,  
команда «VTSConsulting»*

## Информация о компании «VTSConsulting»

### «VTSConsulting» – лидер СНГ на рынке бизнес-планирования

Компания «VTSConsulting» была основана в мае 2010 года командой профессионалов во главе с Владиславом Цыгодой.

Владислав Цыгода – бизнес-консультант, признанный лидер в сфере бизнес-планирования на территории СНГ (по версии портала free-lance.ru), сегодня – руководитель рейтинговой консалтинговой компании.

Разработка бизнес-планов, ТЭО, инвестиционных меморандумов, финансовых моделей и бизнес-презентаций – основные направления работы команды, в составе которой работают высококвалифицированные аналитики.

Опыт команды в сфере разработки инвестиционной документации – свыше 6 лет, и сегодня «VTSConsulting» – единственная компания в Украине, которая является партнером проекта «РБК. Исследование рынков».

### Команда «VTSConsulting» и принципы работы:

- ✓ уникальный подход к решению поставленных задач;
- ✓ безупречная репутация и высокая степень доверия клиентов;
- ✓ высокий профессионализм вне зависимости от сферы исследования;
- ✓ практический опыт работы, в том числе – в реализации сложных узкоспециализированных проектов.

### Мы высоко ценим сотрудничество с каждым нашим клиентом. И мы гордимся своими клиентами!

ООО «Землегодие-Инвест», ОАО «Воткинский завод», НПП «Стэлс», Государственное предприятие УкрНИИ НП «Масма», «Reproto Technologies», компания «ВОК Монтаж Сервис», ООО «PRIMAS»

компания «Петровизард», Порт Темрюк, ООО «Спецбудпроект», группа компаний «SEMPROGROUP» «Максимум Констракшн», «Росмолодежь», ООО «Сисиф Сервис», ООО «Завод ТИТАН», ООО «Проджект К»

ООО «Портал Логистик», НПК «Наука», Институт проблем материаловедения им. И.Н. Францевича НАН Украины, НТУУ «КПИ», Научный парк «Киевская политехника», Верховная Рада Украины

– далеко не полный список тех,  
кто остался доволен сотрудничеством с «VTSConsulting».

Компания «VTSConsulting» – это команда профессионалов, знания и опыт которых позволят Вам сэкономить деньги, нервы и время: подготовка инвестиционных документов займет от 4 до 10 дней.

Нас рекомендуют своим друзьям и деловым партнерам, потому что мы работаем на результат и полное удовлетворение потребностей Клиента. Таким образом, заказывая бизнес-план, информационный или инвестиционный меморандум у нас, Вы не тратитесь.

**Вы инвестируете.**

*С уважением,  
Владислав Цыгода,  
Руководитель «VTSConsulting»*